



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 50, omgeving Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27
Zaaknummer	18782-2022
B&W vergadering	19 april 2022
Agendacommissie	9 mei 2022
Raadsvergadering	9 juni 2022
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Justin Hendriks telefoon: 0611282641, e-mail: justin.hendriks@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

1. Toelichting Bestemmingsplan Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27
2. Regels Bestemmingsplan Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27
3. Plankaart Boetelerveldweg 3 en Raamsweg 8
4. Plankaart De Jongstraat (ong.)
5. Plankaart Pleegsterdijk 27
6. Toelichting bijlage 1, Ruimtelijk kwaliteitsplan
7. Toelichting bijlage 2, Erfinrichting Pleegsterdijk 27
8. Toelichting bijlage 3, Bodemonderzoek Boetelerveldweg 3
9. Toelichting bijlage 3a, Aanvullend bodemonderzoek Boetelerveldweg 3
10. Toelichting bijlage 4, Bodemonderzoek De Jongstraat (ong.)
11. Toelichting bijlage 5, Bodemonderzoek Pleegsterdijk 27
12. Toelichting bijlage 6, Ecologische Quicksan Boetelerveldweg 3
13. Toelichting bijlage 7, Watertoetsresultaat
14. Regels bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten
15. Regels bijlage 2, Erfinrichting Boetelerveldweg 3
16. Regels bijlage 3, Sloopopgave Boetelerveldweg 3
17. Regels bijlage 4, Erfinrichting De Jongstraat (ong.)
18. Regels bijlage 5, Erfinrichting Pleegsterdijk 27



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	9 juni 2022
Zaaknummer	18782-2022
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 50, omgeving Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Justin Hendriks telefoon: 0611282641, e-mail: justin.hendriks@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit vier deelgebieden, voorziet in een passend juridisch planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

- Het stoppen van het intensieve agrarische bedrijf en het slopen van circa 3.700 m2 aan landschapsontsierende bebouwing aan de Boetelerveldweg 3;
- Het verwijderen van overtollige erfverharding aan de Boetelerveldweg 3;
- Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van een bijgebouw van 200 m2 aan de Boetelerveldweg 3;
- Het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood, één aan de De Jongstraat en één aan de Pleegsterdijk 27;
- Het landschappelijk inpassen van de sloop- en bouwlocaties;
- Het wegbestemmen van de mogelijkheden tot het exploiteren van een intensieve veehouderij aan de Raamsweg 8.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende die periode geen zienswijzen ingediend. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat geen verontreiniging in de bodem zit. Hierdoor verandert er inhoudelijk niks aan het plan. Daarom wordt voorgesteld het plan vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 50, omgeving Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat 16 en Pleegsterdijk 27 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210013-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

De eigenaar van de Boetelerveldweg 3 in Mariënheem komt in aanmerking voor de Saneringsregeling Varkenshouderijen (hierna: SRV) vanuit de RVO. Op 18 augustus 2020 is een positief principebesluit genomen voor de ontwikkeling aan de Boetelerveldweg 3 om ter compensatie van deze sloop, in het kader van de Rood voor



Rood regeling (Beleidsnota Erven in Beweging), twee compensatiewoningen te kunnen realiseren. Voorliggend bestemmingsplan bestaat daarmee uit vier deelgebieden. Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

- Het stoppen van het intensieve agrarische bedrijf en het slopen van circa 3.700 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Boetelerveldweg 3;
- Het verwijderen van overtollige erfverharding aan de Boetelerveldweg 3;
- Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van een bijgebouw van 200 m² aan de Boetelerveldweg 3;
- Het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood, één aan de De Jongstraat en één aan de Pleegsterdijk 27;
- Het landschappelijk inpassen van de sloop- en bouwlocaties;
- Het wegbestemmen van de mogelijkheden tot het exploiteren van een intensieve veehouderij aan de Raamsweg 8.

Boetelerveldweg 3, Mariënheem

Het deelgebied Boetelerveldweg 3 betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar een varkenshouderij wordt geëxploiteerd. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Op het erf is ongeveer 3.700 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig. Rondom de aanwezige bebouwing is erfverharding aanwezig. Het erf is via één in- en uitrit op de Boetelerveldweg ontsloten.

Initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de saneringsregeling varkenshouderijen en het agrarisch bedrijf te stoppen. Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is een beschikking afgegeven dat het bedrijf voor deze saneringsregeling in aanmerking komt.

Op 18 augustus 2020 is een positief principebesluit genomen voor de ontwikkeling aan de Boetelerveldweg 3 (105935-2019), om ter compensatie van deze sloop, in het kader van de Rood voor Rood regeling (Beleidsnota Erven in Beweging), twee compensatiewoningen te kunnen realiseren. Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd ter compensatie van de sloopkosten, omdat die kosten niet gedekt worden via de saneringsregeling. De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd, omdat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 1.200 m²) niet in aanmerking komt voor de saneringsregeling, omdat deze niet als varkensstallen zijn vergund. Dit is mogelijk via Erven in Beweging. De agrarische bebouwing op dit perceel verdwijnt. Op deze slooplocatie wordt niet gebouwd. De bestaande bedrijfswoning aan de Boetelerveldweg 3 zal naar een reguliere woning worden omgezet, waarbij een bijgebouw van 200 m² gerealiseerd zal worden. De locatie wordt landschappelijk ingepast.



Figuur 1 Huidige situatie Boetelerveldweg 3



De Jongstraat (ongenummerd), Mariënheem

Het deelgebied De Jongstraat (ongenummerd, omgeving nr. 16.) betreft een agrarisch perceel bestaande uit weidegrond. Het perceel bevindt zich in een lint van woonbebouwing aan de De Jongstraat, ten noorden van woonperceel De Jongstraat 16. Het omliggende gebied bestaat uit agrarische cultuurgronden, een agrarisch bedrijfsperceel, woonpercelen, een manege en natuurgebied Boetelerveld. Het perceel is volledig onbebouwd. Een van de twee compensatiewoningen die vrijkomen van de Boetelerveldweg 3 wordt op deze locatie gerealiseerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast.



Figuur 2 Huidige situatie De Jongstraat (omgeving nr. 16)

Pleegsterdijk 27

Het deelgebied Pleegsterdijk 27 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Qua bebouwing bestaat het perceel uit een voormalig bedrijfswoning met een schuur. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het perceel wordt door middel van één in- en uitrit op de Pleegsterdijk ontsloten. De andere van de twee compensatiewoningen die vrijkomen van de Boetelerveldweg 3 wordt op deze locatie gerealiseerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast.



Figuur 3 Huidige situatie Pleegsterdijk 27



Raamsweg 8

Het deelgebied Raamsweg 8 betreft een agrarisch bedrijfsperceel wat in gebruik is als varkenshouderij en wat onderdeel was van de bedrijfsvoering van Boetelerveldweg 3. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Op het erf is een bedrijfsgebouw van circa 640 m² en een bedrijfswoning aanwezig. Rondom de aanwezige bebouwing is erfverharding aanwezig. Het perceel wordt door middel van één in- en uitrit op de Raamsweg ontsloten. Ook deze locatie neemt deel aan de saneringsregeling, waarbij de locatie doorgaat als grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse zijn de planologische mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij wegbestemd, zodat aan de Raamsweg 8 alleen nog een grondgebonden veehouderij in afgeslankte vorm is toegestaan.



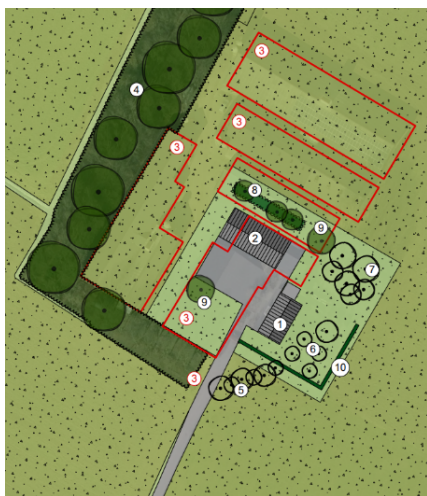
Figuur 4 Huidige situatie Raamsweg 8

Saneringsregeling varkenshouderijen

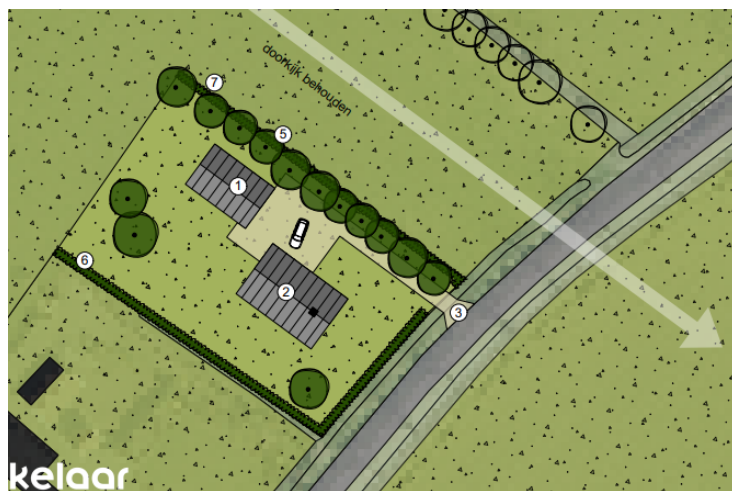
De saneringsregeling varkenshouderijen (SRV) is een subsidieregeling van de rijksoverheid voor varkenshouderijen in Oost- en Zuid-Nederland. Door minder varkenshouderijlocaties moet de geuroverlast in deze veedichte gebieden minder worden. De SRV dekt de kosten voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing niet. Om de sloop te financieren van de bouwwerken waarop de SRV van toepassing is, is het de wens om twee compensatiekavels te realiseren.

Beoogd effect

Wanneer het plan onherroepelijk is, is het mogelijk voor de initiatiefnemer om na de sloop van alle bedrijfsgebouwen twee compensatiewoningen terug te bouwen. Eén daarvan komt terug aan de De Jongstraat (omgeving nr. 16) en de andere compensatiewoning komt terug aan de Pleegsterdijk 27. Door het verdwijnen van landschapsontsierende bebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt. Ook verdwijnen twee intensieve agrarische bedrijven in de buurt van Boetelerveld. Dit is conform de doelstellingen van ons ruimtelijk beleid.



Figuur 5 Erfinrichting Boetelerveldweg 3



Figuur 6 Erfinrichting De Jongstraat



Figuur 7 Erfinrichting Pleegsterdijk 27



Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van de saneringsregeling

Er is door de RVO een beschikking afgegeven dat het bedrijf in aanmerking komt voor deze regeling. Primair doel van de saneringsregeling is om de geuroverlast van varkenshouderijen in concentratiegebieden Zuid en Oost te reduceren. De gemeente Raalte maakt deel uit van concentratiegebied Oost. Binnen acht maanden na de beschikking dient het bedrijf te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- op de locatie moet men gestopt zijn met het houden van varkens;
- op de locatie mogen geen andere diersoorten meer aanwezig zijn die vallen onder intensieve veehouderij;
- alle meststoffen op deze locatie moeten zijn verwijderd;
- minimaal 80% van de varkensrechten moeten vervallen, van het gemiddeld aantal varkensseenheden in 2018;
- de gemeente of de provincie moet laten weten dat intensieve veehouderij niet meer mogelijk is op deze locatie;
- de gemeente moet worden gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen;
- de gemeente en/of provincie moet worden gevraagd om de omgevingsvergunning beperkte milieutoets te laten vervallen;
- de gemeente en/of provincie moet worden verzocht om de omgevingsvergunning milieu in te trekken;
- Gedeputeerde staten moet worden verzocht de vergunning Wet natuurbescherming in te laten trekken.

1.2 Het plan voldoet aan de voorwaarden van Erven in beweging

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in maatwerk. In de saneringsregeling zit een sloopverplichting van de bedrijfsgebouwen die zijn vergund als varkensstallen. De daadwerkelijke sloopkosten worden echter niet vergoed in de saneringsregeling. Om de kosten van het slopen van ongeveer 2500m² varkensstallen te kunnen dekken, wordt Rood voor Rood toegepast. Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd ter compensatie van de sloopkosten. Op deze manier wordt ondanks de combinatie van beide regelingen, niet twee keer hetzelfde vergoed. Deze constructie is afgestemd met de Provincie Overijssel.

De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd, omdat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 1.200 m²) niet in aanmerkingen komt voor de saneringsregeling, omdat deze niet als varkensstallen zijn vergund. Dit is mogelijk via Erven in Beweging.

1.3 Het plan zorgt voor een versterking van het landschappelijke buitengebied

Nabij het Natura 2000 gebied Boetelerveld verdwijnen twee intensieve veehouderijen. Er wordt circa 3.700m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiervoor komen twee nieuwe woningen op gewenste bouwlocaties welke aansluiten bij bestaande erven in het buitengebied en worden landschappelijk ingepast.

1.4 Uit benodigde onderzoeken zijn geen belemmeringen voortgekomen

Uit benodigde onderzoeken en analyses in het kader van het bestemmingsplan is gebleken dat realisatie van het plan haalbaar is. Er zijn geen belemmeringen uit de onderzoeken naar voren gekomen. Het bodemonderzoek was echter ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet akkoord. Daarvoor is tijdens de eerste ter visie periode aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen verontreiniging in de grond zit.

Participatie

De ontwikkelingen op alle locaties zijn voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure door de initiatiefnemer besproken met omwonenden. Die gesprekken hebben niet geleid tot negatieve reacties. Er zijn ook geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid

Twee intensieve veehouderijen nabij het Boetelerveld (Natura 2000) verdwijnen. Landschapsontsierende bebouwing (met asbest) verdwijnt. De toekomstige woningen zullen gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf weer toekomstbestendig gemaakt.



Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld, inclusief mogelijke planschadetekosten.

Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Toelichting Bestemmingsplan Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27
2. Regels Bestemmingsplan Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27
3. Plankaart Boetelerveldweg 3 en Raamsweg 8
4. Plankaart De Jongstraat (ong.)
5. Plankaart Pleegsterdijk 27
6. Toelichting bijlage 1, Ruimtelijk kwaliteitsplan
7. Toelichting bijlage 2, Erfinrichting Pleegsterdijk 27
8. Toelichting bijlage 3, Bodemonderzoek Boetelerveldweg 3
9. Toelichting bijlage 3a, Aanvullend bodemonderzoek Boetelerveldweg 3
10. Toelichting bijlage 4, Bodemonderzoek De Jongstraat (ong.)
11. Toelichting bijlage 5, Bodemonderzoek Pleegsterdijk 27
12. Toelichting bijlage 6, Ecologische Quicksan Boetelerveldweg 3
13. Toelichting bijlage 7, Watertoetsresultaat
14. Regels bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten
15. Regels bijlage 2, Erfinrichting Boetelerveldweg 3
16. Regels bijlage 3, Sloopopgave Boetelerveldweg 3
17. Regels bijlage 4, Erfinrichting De Jongstraat (ong.)
18. Regels bijlage 5, Erfinrichting Pleegsterdijk 27

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de (loco)secretaris
Arie Nijman

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

18782-2022

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2022

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 50, omgeving Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat 16 en Pleegsterdijk 27 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210013-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 9 juni 2022.

de griffier
Coen Knipping

de voorzitter
Martijn Dadema